



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0379
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe-Nordweststadt Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	27.06.2017	2	X		

Beschlussantrag

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 11).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	x	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
2.424.350 €				
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:				
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	x	nein	ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein	ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein	ja	abgestimmt mit

I. Übersicht der bisher im Aufstellungsverfahren vorgenommenen Verfahrensschritte

- Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses am 13. Februar 2014
- vorgezogene Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 12. November 2014 im Großen Saal des Gemeindezentrums St. Konrad, Hertzstr. 16 a
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 2. Juni 2015
- Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22. August bis 30. September 2016 mit ergänzender Trägerbeteiligung
- 2. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 5. Dezember 2016 bis 5. Januar 2017 mit ergänzender Trägerbeteiligung
- 3. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 27. Februar bis 27. März 2017 mit ergänzender Trägerbeteiligung

II. Erläuterungen zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet wird an drei Seiten umfasst von der Hertz-, Moltke- und Kußmaulstraße. Den nordwestlichen Abschluss zum KIT Campus West und der Bundesanstalt für Wasserbau bildet derzeit eine Privatstraße, die die vorhandenen Nutzungen im nördlichen Teil des Plangebietes erschließt. Hier befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, während im südlichen Teil des Plangebietes Klinikgebäude und schulische Einrichtungen vorhanden sind. Weite Teile des Plangebietes umfasst die ehemalige Artilleriekaserne, die als Sachgesamtheit denkmalgeschützt ist. Da Teilbereiche im Areal, die als Erweiterungsfläche für das Klinikum bereitgehalten wurden, hierfür nicht mehr benötigt werden und außerdem weitere Grundstücke sich mittlerweile in Privathand befinden, ist es erforderlich geworden, diesen Bereich unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Aspekte neu zu ordnen und einer städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung zuzuführen. Ziel ist es dabei, dem großen Bedarf an Wohnraum folgend, auch die Wohnnutzung zu stärken, eine Verträglichkeit mit den bestehenden Gewerbebetrieben zu gewährleisten und die Erschließung des Gebietes zu verbessern.

Um diese anspruchsvollen Ziele zu erreichen wurde im Vorfeld nach Durchführung eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens in Form einer kooperativen Planungswerkstatt ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Nach dessen Billigung durch den Planungsausschuss des Gemeinderates im Juni 2013 wurde die Planung für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, das sich in Privatbesitz befindet, durch Mehrfachbeauftragung konkretisiert. Diese frühen Schritte zur Entwicklung der Planung sind auch der Grund, warum das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) keine Anwendung findet.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf folgt dem Gesamtkonzept des Rahmenplanes und sieht in seiner Grundstruktur unter Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude ein gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten vor. Das Mischgebiet gliedert sich dabei in drei verschiedene Bereiche, von denen der nördliche Teil des Plangebietes der vorhandenen Gebäudestruktur folgend als Höfe ausgebildet wird, die um jeweils ein Solitärgebäude ergänzt werden. Entlang der Moltke- und Kußmaulstraße befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, deren Kubaturen durch die Festsetzungen in die Planung übernommen wurden. Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes soll die Randbebauung an der Kußmaulstraße ergänzt werden. Soweit hier ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude (Kußmaulstr. 7) überplant wird, kann dies nur realisiert werden, soweit zuvor eine denkmalrechtlich Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes erteilt wird. Des Weiteren ist eine Ergänzung der Randbebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist vorgesehen, das Gebiet als Mischgebiet mit Gliederung in drei verschiedene Bereiche zu entwickeln. Im nördlichen Teil des Plangebietes, das im Bebauungsplan Nr. 614 Nutzungsartfestsetzungen als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, sollen, dem im Rahmenplan entwickelten Nutzungskonzept folgend, drei Höfe mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten entstehen. Im östlichen Bereich ein „WohnHof“, daneben ein „GewerbeHof“ und im westlichen Teil ein „OfficeHof“. Diese Gliederung orientiert sich auch an den dort derzeit im Bestand vorhandenen Nutzungen. Während der „WohnHof“ bedingt durch einen Eigentumswechsel heute weitgehend nutzungsfrei ist und diese Fläche relativ rasch einer neuen Nutzung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes und den planerischen Zielsetzungen zugeführt werden dürfte, galt es beim „GewerbeHof“ und auch beim „OfficeHof“ auf die Bestandsnutzungen angemessen Rücksicht zu nehmen.

Im „GewerbeHof“ befindet sich eine Autowerkstatt mit nächtlichem Bereitschaftsdienst sowie Nutzungen, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet werden. Die derzeitigen Eigentümer und Nutzer wollen ihre Einrichtungen dort weiter betreiben, insbesondere der Eigentümer der Autowerkstatt möchte dies aufgrund längerfristiger Vertragsbindung auf absehbare Zeit auch weiter nutzen. Im „OfficeHof“ sollen die derzeitigen Nutzungen (Zollverwaltung, ...) ebenfalls kurzfristig nicht aufgegeben werden, allerdings hat der Grundstückseigentümer im Laufe des Bebauungsplanverfahrens Interesse an einer Umsetzung des Planinhaltes erkennen lassen. Das städtebauliche Ziel einer Stärkung der Wohnnutzung ohne Beeinträchtigung oder gar Gefährdung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen führte somit zur Festsetzung eines Mischgebietes, das nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies wird auch durch die Differenzierung des MI mit folgendem Nutzungsspektrum gewährleistet:

Im **MI 1**, dem der „OfficeHof“ sowie die Bereiche zur Kußmaul- und Moltkestraße mit im Wesentlichen denkmalgeschützter Randbebauung“ zuzurechnen sind, wird die Nutzungsart einheitlich strukturiert und eine Mischung aus Wohnen, Büro und Geschäftsgebäuden, Verwaltung, Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorsehen.

Im **MI 2** („WohnHof“), das seiner Bezeichnung folgend den Schwerpunkt in der Wohnnutzung haben soll, sind Wohngebäude, Anlagen für Verwaltung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, während Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Dem gegenüber sind im **MI 3** („GewerbeHof“) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig, während sonstige Wohnnutzungen zur Vermeidung von Konflikten mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden sollen.

In allen Bereich des Mischgebietes sollen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und der Einzelhandel auf nicht zentrenrelevante Warensortimente begrenzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 an den Werten des § 17 BauNVO. Wegen des Stellplatzbedarfs, dem hohen Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden im Bestand und dem städtebaulichen Ziel, die Kraftfahrzeuge bevorzugt in Tiefgaragen unterzubringen, wird für die Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zugelassen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass die Tiefgaragen in

den Teilen, in denen sie nicht überbaut werden, zu begrünen sind, wird diese starke unterirdische Versiegelung ausgeglichen und ermöglicht gleichzeitig die gewünschte Begrünung in den Blockinnenräumen.

Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich am Bestand, insbesondere an den denkmalgeschützten Gebäuden im Plangebiet und an den Zielsetzungen des Rahmenplans. Für die drei geplanten Solitärgebäude wird deshalb die Anzahl der Vollgeschosse zwingend vorgegeben, um den angestrebten kraftvollen städtebaulichen Akzent für das Plangebiet zu erreichen.

Im Zuge der Planaufstellung wurde wegen der vielschichtigen Lärmproblematik ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro Modus Consult erstellt. Das Plangebiet ist dreiseitig umgeben von stark befahrenen Straßen. Die daraus resultierenden Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr machen für die Fassaden der Gebäude und die schutzbedürftigen Räume der Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand sind in den Bereichen, in denen bereits Blockrandbebauung vorhanden ist, ohnehin nicht mehr möglich und im Übrigen aus städtebaulichen und Denkmalschutzgründen nicht erwünscht. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes zur Hertzstraße, wo sich keine denkmalgeschützte Gebäudesubstanz befindet, sieht die Planung einen geschlossenen Gebäuderiegel vor, der gewährleistet, dass die Innenbereiche des Plangebietes vor den Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Dies gilt auch für den nordöstlichen Rand des Plangebietes zur Kußmaulstraße, wo ebenfalls ein Lückenschluss städtebaulich angestrebt wird.

Die hohen Verkehrslärmimmissionen machen es zusätzlich ebenfalls erforderlich, etwaige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, ...) in den am stärksten betroffenen Teilen des Plangebietes zu schützen. In Anlehnung an die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden deshalb für die Bereiche des Plangebietes, in denen am Tag ein Beurteilungsspiegel von 64 dB(A) überschritten wird, bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet gewerbliche Anlagen, die Lärmimmissionen verursachen aber Bestandsschutz genießen. Durch Geräuschkontingentierung im Plangebiet (siehe Ziffer 1 c) der Festsetzungen sowie ergänzend die Planzeichnung) wird sichergestellt, dass sowohl die Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes als auch das Klinikum nach den Maßstäben der TA-Lärm nur im gebietsverträglichen Umfang mit Lärmimmissionen beaufschlagt werden.

Die Planung trägt auch, wie oben bereits angesprochen, den Belangen des Denkmalschutzes in weitem Umfang Rechnung. Sie sieht mit Ausnahme des bereits erwähnten Gebäudes Kußmaulstraße 7 den Erhalt der Gebäude und Freiflächen der ehemaligen Kasernenanlage vor. Auch die noch umfangreich vorhandenen historischen Bodenbeläge sind zu erhalten (siehe Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften).

III. Zum Verfahren und der Beteiligung der Öffentlichkeit

Dem Verfahren liegt der Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses vom 13. Februar 2014 zugrunde. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist dies möglich, soweit die festgesetzte zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt oder bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen nach sich ziehen wird. Die festgesetzte Grund-

flächenzahl ermöglicht eine Gesamtüberbauung von ca. 33.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles für die Planung zu erfolgen hatte.

Diese Vorprüfung des Einzelfalles, deren Ergebnis der Begründung als Anlage beigefügt ist, ergab dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird. Die Grünflächen im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten und die als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche sind bereits heute im Wesentlichen versiegelt. Die Lärmbelastung ist ebenfalls bereits vorhanden und eine relevante Zusatzbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten. In einer öffentlichen Bekanntmachung am 11. Juli 2014 wurde das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB veröffentlicht, einschließlich der wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Die Öffentlichkeit konnte sich nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 30. Oktober 2014 in einer Veranstaltung am 12. November 2014 im Großen Saal des Gemeindezentrums St. Konrad, Hertzstraße 16 a, über die Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich hierzu äußern.

Im Rahmen der am 2. Juni 2015 durchgeführten Anhörung der Träger öffentlicher Belange haben sich die IHK, die Handwerkskammer, die Bundesanstalt für Infrastruktur, der RVMO, die Bürgergemeinschaft Nordweststadt, das Gesundheitsamt, der NVK, der Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Landesamt für Denkmalpflege, das Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat 46 -, die Stadtwerke, die Verkehrsbetriebe, Vermögen und Bau sowie die Naturschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde und Denkmalschutzbehörde zur Planung geäußert.

Sowohl mit den Anregungen der Öffentlichkeit als auch den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat sich der Gemeinderat anlässlich des Auslegungsbeschlusses auseinandergesetzt und an der Planung festgehalten. Wir verweisen hierzu auf die Vorlage Nr. 2016/0407 zum Gemeinderatssitzung am 19. Juli 2016.

IV. Stellungnahmen im Rahmen der Planauslegungen

Auf der Grundlage des gemeinderätlichen Auslegungsbeschlusses vom 19. Juli 2016 wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 12. August 2016 in der Zeit vom 22. August bis 30. September 2016 erstmals ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit zur Planung Stellung zu nehmen.

Hieraus ergaben sich aus verschiedenen Aspekten Gründe, die zu einer Überarbeitung des Planentwurfes in Einzelpunkten führten. Bedeutsam war dabei insbesondere die Stellungnahme der Stadtwerke, die in diesem Verfahrensstadium darauf aufmerksam wurden, dass sich am nordwestlichen Ende des Plangebietes zur Hertzstraße hin eine Gas-Druckregelstation befindet. Die Sicherheitsanforderungen an eine solche Anlage sind mit einer Wohnnutzung, wie sie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, nicht kompatibel. Die Stadtplanung hat sich daraufhin nach Abstimmung mit den Stadtwerken dafür entschieden, am bisherigen Planungsziel und dem festgesetzten Nutzungsspektrum festzuhalten und einen Standort für die Verlegung der Gasdruckregelstation zu suchen. Als geeignet hat sich dabei ein Standort auf der öffentlichen Grünfläche auf der gegenüberliegenden Seite der Hertzstraße/Ecke Moltkestraße erwiesen, für den nunmehr durch Einbeziehung in das Plangebiet und entsprechender Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen Planrecht geschaffen wurde.

Des Weiteren wurde aus Gesprächen mit der Schulleitung der Erich-Kästner-Schule deutlich, dass die bisherige Annahme, die Schulnutzung würde in absehbarer Zeit aufgegeben, nicht tragfähig ist. Die Erich-Kästner-Schule ist eine Ganztageschule mit Grund- und Werkrealschulzweig für hörgeschädigte und sprachbehinderte Kinder und Jugendliche. Die sonderpädagogische Förderung wird an dieser Schule durch eine sonderpädagogisch orientierte Erziehungs- und Unterrichtsgestaltung realisiert und ist speziell auf die Bedürfnisse der hörgeschädigten und sprachbehinderten Kinder und Jugendlichen ausgerichtet.

Dies macht es erforderlich, den Schulhof speziell auch für diese Anforderungen nutzen zu können, so dass eine uneingeschränkte Zugänglichkeit des Schulhofs für die Öffentlichkeit nicht gewährleistet werden kann. Dieser in der bisherigen Planung als Teil einer größeren öffentlichen Grünfläche vorgesehene Bereich, der sich ohnehin im Eigentum der Stadt Karlsruhe befindet, wird deshalb im überarbeiteten Planentwurf als private Grünfläche mit der Nutzung Schulhof festgesetzt, um auch dies langfristig zu sichern.

Zwei weitere Planänderungen ergaben sich aus Stellungnahmen von Grundstückseigentümern. Zum einen wurde für das Grundstück 5554/8 der BImA ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Moltkestraße in die Planung aufgenommen, um eine Erschließung auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern, und zum anderen wurde zur Versorgung des westlichen Teil des Plangebietes mit Fernwärme von der Kußmaulstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ergänzend aufgenommen. Die Fläche hatte bisher nur ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Darüber hinaus boten die in der ersten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen keinen Anlass, weitere Planänderungen vorzunehmen. Dennoch wurde es erforderlich eine zweite Auslegung des Bebauungsplanes vom 5. Dezember 2016 bis 5. Januar 2017 durchzuführen. Hier wurden Einwendungen vorgetragen, die sich im Wesentlichen auf Planinhalte bezogen, die nicht Gegenstand der Planänderungen waren, im Rahmen der ersten Planauslegung aber nicht vorgetragen worden sind. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der inzwischen angelaufenen Bodenordnung im Plangebiet die Grundstückseigentümer sich genauer mit Planinhalten auseinandergesetzt haben. Hierzu im Einzelnen:

1. GewerbeHof

Ein Grundstückseigentümer im Bereich des GewerbeHofes, der im Bebauungsplan dem Bereich MI 3 zugeordnet ist, sieht die Nutzung seines Grundstücks zu sehr eingeschränkt, als dass noch eine tragfähige Nutzung möglich sei. Der Ausschluss einer allgemeinen Wohnnutzung und die Beschränkung des Einzelhandels auf nicht zentrenrelevante Warensortimente werden als Einschränkung angesehen, die nicht im Einklang mit Art. 14 GG stünden. Er fordere stattdessen eine Ausweitung der Wohnnutzung, wie es auch in den anderen Teilen des Mischgebietes vorgesehen sei, ggf. auch eine Zulassung der Wohnnutzung nach einer Betriebsaufgabe.

Der Einwender betreibt eine Autowerkstatt mit Betriebstätigkeiten auch in den Nachtstunden. Im Zuge der Planaufstellung hat er gegenüber der Stadtplanung dargelegt, dass der Betrieb in seiner jetzigen Form auch längerfristig dort weitergeführt werden soll. Eine Betriebsaufgabe oder Betriebsverlagerung sei wegen fehlender Standortalternativen und auch wegen einer langfristigen Vertragsbindung nicht angedacht. Das Grundstück des Einwenders befindet sich im nördlichen Teil des Plangebiets, das nach dem Bebauungsplan Nutzungsartfestsetzungen Nr. 614 als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die Ausübung dieses Gewerbes sollte daher auch noch nach einer Überplanung des Gebietes gesichert bleiben und hat deshalb so auch Berücksichtigung bei der Entwicklung des Gesamtgebietes in der kooperativen Planungswerkstatt und des

Rahmenplanes gefunden. Die Stadtplanung hat dies planerisch weiter vertieft und im Bebauungsplan die Möglichkeit des Weiterbetriebes der Autowerkstatt bei gleichzeitiger verstärkter Wohnnutzung in anderen Bereichen des Mischgebietes geschaffen. So wurden in den Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen von Schallkontingenten aufgenommen, um eine dauerhafte Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen zu gewährleisten. Diese unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte in den Mischgebieten stellen deshalb keine einseitige Benachteiligung des gewerbetreibenden Grundstückseigentümers dar, sondern sind gerade Ausdruck des Bemühens um die Standortsicherung des Betriebes, für den sich auch die IHK und die Wirtschaftsförderung der Stadt Karlsruhe eingesetzt hatten.

Auch der Einwand, ein Bebauungsplan müsse eine Nutzung über die nächsten Jahrzehnte steuern, Folgenutzungen auch für den Fall einer noch nicht absehbaren Betriebsaufgabe berücksichtigen und Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (befristete Nutzungsfestsetzungen) treffen, geht nach Ansicht der Verwaltung ins Leere. Grundsätzlich kann sich die Stadtplanung in diesem Plangebiet langfristig durchaus eine weitere Stärkung der Wohnnutzung vorstellen, sollte der derzeitige hohe Bedarf weiterhin bestehen. Die Festsetzung einer allgemein zulässigen Wohnnutzung im MI 3 sollte jedoch erst erfolgen, wenn auch zu erwarten ist, dass die dortige gewerbliche Nutzung aufgegeben wird. Keiner der drei Grundstückseigentümer im MI 3 – auch nicht der Einwender – haben im Planverfahren die Aufgabe der aktuellen Nutzung in Aussicht gestellt. Zur Vermeidung städtebaulicher Konflikte durch das enge Nebeneinander von Wohnen und sonstigen Gewerbebetrieben sollte einer Überplanung des Mischgebietes mit dem Ziel einer über das derzeitige Maß hinausgehenden Stärkung der Wohnnutzung einem späteren Bebauungsplan vorbehalten bleiben, der dann möglicherweise sogar eine weitergehende Nutzungsänderung im gesamten Plangebiet ermöglichen und der Wohnnutzung noch größeren Raum geben könnte.

Die weiterhin beanstandete Einschränkung des Warensortiments im Einzelhandel auf nicht zentrenrelevante Waren ist städtebaulich erforderlich, um die Versorgungszentren in ihrem Gefüge (Mühlburg, Innenstadt) zu erhalten und zu stärken. Grundlage hierfür ist die Märkterichtlinie der Stadt Karlsruhe und die darin genannten Sortimente. Aus Sicht der Stadtplanung überwiegt das öffentliche Interesse einer geordneten Einzelhandelssteuerung, um die Attraktivität der Zentren zu erhalten, gegenüber dem Interesse eines Grundstückseigentümers an der Beibehaltung einer uneingeschränkten Einzelhandelsnutzbarkeit.

Der Einwender sieht ferner gerade für sein Grundstück eine zu geringe Erweiterung der Bebauungsplanmöglichkeiten, da die GRZ auf 0,5 begrenzt und zusätzlich im „Gewerbehof“ der kleinste Solitär vorgesehen sei. Zum einen ist aber in allen Innenhöfen eine GRZ von 0,5 festgesetzt worden, so dass hier keine Ungleichheit vorliegt, und zum anderen orientiert sich diese GRZ an der Obergrenze von 0,6 des § 17 BauNVO. Hierbei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass einige Gebäude durch ihre Denkmaleigenschaft nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten haben. Der Denkmalschutz ist es auch, der die Entwicklung des gesamten Gebietes maßgeblich mitbestimmt hat. Die zunächst grundsätzlich ablehnende Haltung der Denkmalschutzbehörde gegen eine zusätzliche Bebauung im Gebiet und insbesondere in den Innenhöfen konnte nur durch ein ausgefeiltes städtebauliches Konzept mit den drei Solitären überwunden werden. Zusammen mit dem Denkmalschutz wurde die Größe der Gebäude, ihre Höhe und Lage sehr genau definiert, um auch künftig die ursprüngliche Nutzung und Gestalt der militärisch genutzten Höfe erlebbar zu machen und gleichzeitig spannungsvolle Beziehungen zu den Neubauten sowie eine neue unverwechselbare Ausstrahlung des gesamten Gebietes entstehen zu lassen. Soweit zur Realisierung dieser Solitäre Grundstücke neu gebildet werden müssen, wird ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt, das bereits angelaufen ist.

Die Nutzung der Innenhöfe im Anschluss an die Bestandsbebauung wird durch die Festsetzung von Aurazonen geregelt, deren Nutzungsspektrum sich an der zulässigen Hauptnutzung des einzelnen Teilgebietes (MI 1 bis MI 3) orientiert, so dass auch verschiedene Aurazonen entstehen können. In den Innenhöfen werden auch trotz der Möglichkeit des Baus von Tiefgaragen auch noch Baumpflanzungen erfolgen können. Eine Substrathöhe von einem Meter wird seitens des Gartenbauamtes als ausreichend für die Begrünung angesehen, die auch mittel- und großkronige Bäume aufnehmen kann. Durch die in den Festsetzungen enthaltene Anpassung der Baumstandorte an die spätere konkrete Lage und Größe der Tiefgarage kann bei objektbezogener Detailplanung auf die Anpflanzungen unterschiedlich eingegangen werden.

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Kußmaulstraße 15 wendet sich ferner gegen ein auf seinem Grundstück eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Kußmaulstraße 15 b. Dieses wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, weil der Grundstückseigentümer des Grundstücks Kußmaulstraße 15 b im Verfahren nachvollziehbar geltend gemacht hat, dass die zunächst im Planentwurf vorgesehene Erschließung des Grundstücks über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Moltkestraße der derzeitigen und künftigen Nutzung nicht gerecht werde. Bereits heute würde ein bestehendes und ins Grundbuch eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten des Grundstücks Kußmaulstraße 15 genutzt und sei insbesondere für die Einsatzfahrzeuge ihrer Dienststelle erforderlich. Die Belastung des Grundstücks Kußmaulstraße 15 mit dem genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stellt damit keine neue zusätzliche Belastung dieses Grundstücks durch den Bebauungsplan dar. Dieser bildet lediglich bereits bestehende Rechte bauplanungsrechtlich ab.

2. OfficeHof

Beim sogenannten „OfficeHof“ handelt es sich um den nordwestlichen Teil des MI 1. Für diesen Bereich wurden die Rahmenplanung sowie Planungsüberlegungen des Grundstückseigentümers aufgenommen, so dass dieser bei der ersten Auslegung des Bebauungsplanes nur zur Geschosigkeit und den Abstandsflächen Stellung nahm. Diese Stellungnahme führte aber nicht zu einer Änderung der Planung. Erst zur zweiten Auslegung des Planentwurfes machte der Grundstückseigentümer deutlich, dass die ihm durch den Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten nur ausgeschöpft werden können, wenn auch die baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden könnten. Insbesondere die geplante öffentliche Fläche, die als Fußweg das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchqueren soll, begrenze die Schaffung von Stellplätzen. Selbst der Bau einer Tiefgarage sei hier nicht mehr möglich, da vorgesehen sei, dass die Stadt das Eigentum an der öffentlichen Fläche erwirbt.

Der geplante Fußweg (Campus-Achse) hat die Funktion, die Weststadt mit der Nordweststadt zu verbinden und eine Durchwegung zum KIT-Gelände zu erreichen. Es war ausdrücklicher Wille des Gemeinderates in den Vorberatungen zur Planung, diesen Fußweg im Planungskonzept zu berücksichtigen. Der Planentwurf wurde deshalb in diesem Bereich überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

- Der Flächenteil, in welchem die Campus-Achse liegt, wird im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 5554 als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Geh-/Radweg“ und im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr.5554/3 „mit Gehrechten zu belastende Fläche für die Allgemeinheit“ ausgewiesen.
- Der Tiefgaragenbereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5554/3 wird größtmöglich erweitert, das heißt die Tiefgarage liegt nun zum Teil unter der Campus-Achse und im südlichen Innenhof.

- Die bisherigen Baumstandort auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5554/4 wurden gemäß den Anregungen des Grundstückseigentümers an dessen Neuplanung angepasst. Für entfallende Bäume kommen Ersatzpflanzungen.

Der nördliche Teil dieser Fußwegverbindung (Campus-Achse) kann somit im Privateigentum verbleiben. Der Grundstückseigentümer hat sich im Gegenzug bereit erklärt, für diese Wegeverbindung eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Karlsruhe und der Allgemeinheit zu akzeptieren und auch die Räum- und Streupflicht für diesen Weg zu tragen. Gleichzeitig besteht für ihn aber die Möglichkeit, diesen Grundstücksteil mit einer Tiefgarage zu unterbauen. Im Bodenordnungsverfahren wird dies entsprechend gesichert werden. Der Grundstückseigentümer hat seine Belange durch die Planung berücksichtigt gesehen und seine Einwendungen daraufhin zurückgezogen.

Dem gegenüber soll der südliche Teil der Campus-Achse nach wie vor öffentliche Verkehrsfläche bleiben. Der Grundstückseigentümer in diesem Planbereich hat dem zugestimmt, allerdings war die Anordnung der Stellplätze für die dortigen Gebäude, wie auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im MI 1 zu optimieren, was weitere geringfügige Änderungen in der Planzeichnung nach sich zog.

Insgesamt machten die Planänderungen jedoch eine dritte Auslegung des Planentwurfes erforderlich, die nach öffentlicher Bekanntmachung am 17. Februar 2017 in der Zeit vom 27. Februar bis 27. März 2017 erfolgte.

3. WohnHof

Der Grundstückseigentümer der Grundstücke, die dem WohnHof (MI 2) zugeordnet werden, hat in den Auslegungen der Planentwürfe verschiedene Aspekte vorgetragen, die aus seiner Sicht eine Überarbeitung der Planung erforderlich machen. Dies betrifft insbesondere die Leitungsführung zur Ver- und Entsorgung der Gebäude und den damit verbundenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten des Planentwurfes.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind jedoch erforderlich, um eine Ver- und Entsorgung dieses Planbereiches gerade auch mit Fernwärme zu gewährleisten. Die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nach Auffassung der Stadtwerke und der Stadtplanung geeignet, um dieses Ziel zu erreichen und den Anschluss an die neuen Infrastruktureinrichtungen in der Planstraße A umsetzen zu können. Weitere Details sind dem Baugenehmigungsverfahren und der Ausführungsplanung vorbehalten. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen zur Begrünung des Innenhofes und die Versickerung des Niederschlagswassers. Auch hier können die Details im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, eine Änderung des Bebauungsplanes ist hierfür nicht erforderlich.

Bezüglich weiterer Einwendungen zur Bezugshöhe der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Wandhöhe und den Dachaufbauten wurden die Festsetzungen bereits nach der ersten Auslegung modifiziert. Hierzu wird auf die beigefügte Synopse, in der alle eingegangenen Beiträge aufgeführt und einer Stellungnahme der Stadtplanung gegenübergestellt sind, verwiesen.

4. Planstraße A

Die für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Planstraße A, die derzeit als Privatstraße bereits existiert, aber dem Standard einer öffentlichen Straße nicht entspricht, muss ausgebaut werden, so dass hier die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen erforderlich wird und vor-

handene Kfz-Stellplätze umgelagert oder entfallen müssen. Die Anwohner und angrenzende Gewerbebetriebe forderten daher einen weitestgehenden Erhalt der erforderlichen Kfz-Stellplätze.

Die Planstraße A soll in ihrer Breite auch nur den einschlägigen Mindestanforderungen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen entsprechen. Ein separater Gehweg und eine geordnete Parkierung wurden selbstverständlich angestrebt. Durch Umplanung ist es in Abstimmung zwischen Tiefbauamt, Stadtplanung und Liegenschaftsamt gelungen, die Stellplätze nördlich der Planstraße zu erhalten und auch im Straßenraum öffentliche Stellplätze zu schaffen. Darüber hinaus kann ein Teil der vor dem Gebäude Kußmaulstraße 15 befindlichen privaten Kfz-Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite geschaffen werden. Für die entfallenden 24 Stellplätze werden 14 neue Stellplätze dort geschaffen werden können, die übrigen 10 Stellplätze kann der Grundstückseigentümer auf seinem Betriebsgelände schaffen. Angesichts der sich ohnehin ergebenden Neugliederung der Grundstücke im Rahmen der Bodenordnung und den sich durch die Planung ergebenden geänderten Bebauungsmöglichkeiten erscheint dies in diesem untergeordneten Umfang möglich und vertretbar.

5. Sonstige Anregungen oder Einwendungen zur Planung

Mehrere Anwohner wenden sich gegen die Höhe des geplanten Hauses gegenüber dem eigenen Wohngebäude. Da die denkmalgeschützten Gebäude unverändert bleiben und auch nur in ihren bestehenden Ausmaßen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, kann sich dieser Einwand nur auf die drei geplanten Solitäre in den Innenhöfen bzw. die Neubebauung an der Ecke Hertzstraße/Planstraße A beziehen. Dies ist jedoch Ergebnis der Rahmenplanung und wie bereits erläutert in ihren Ausmaßen ausdrücklich städtebaulich und denkmalschutzrechtlich so erwünscht und deshalb in der Planung auch in dieser Größe berücksichtigt worden.

Des Weiteren regt ein Bürger an, in einem der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ein Gemeinschaftshaus zu etablieren. Dieses solle dann durch die Stadt betrieben werden. Der Bebauungsplan lässt in den Planbereichen MI 1 und MI 3 durchaus die Möglichkeit einer derartigen Einrichtung dort zu schaffen, da in diesen Bereichen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Ob die Stadt diese Anregung aufgreifen möchte, bleibt einer separaten späteren Entscheidung des Gemeinderates vorbehalten und ist vom Bebauungsplan unabhängig.

Die BIMA weist noch ergänzend auf verschiedene Belange bezüglich ihrer Grundstücke und Nutzer hin, die in der weiteren Planbearbeitung und später im Bodenordnungsverfahren berücksichtigt wurden bzw. werden.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben sich die unter II. genannten Träger zur Planung geäußert. Die IHK begrüßt grundsätzlich die Planung, insbesondere das Ziel, das Gelände der ehemaligen Artilleriekaserne in der Karlsruher Nordweststadt städtebaulich weiter zu entwickeln und ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu gestalten. Sie sorgt sich jedoch um die dort ansässigen Betriebe und deren Fortbestand bzw. Weiterentwicklung. Wie in der Vorlage mehrfach aufgezeigt, hat sich die Stadtplanung sehr intensiv mit den Belangen der bestehenden Gewerbebetriebe bzw. mit deren Grundstückseigentümer auseinandergesetzt. Aus Sicht der Verwaltung erscheinen deren Belange angemessen berücksichtigt.

Abschließend wird bezüglich der zur Planung eingegangenen Stellungnahmen noch auf die in **Anlage 1** und **2** beigefügten Synopsen verwiesen in denen die eingegangenen Stellungnahmen den Wertungen der Stadtplanung gegenübergestellt sind.

V. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 15. Mai 2015 in der Fassung vom 30. Mai 2017 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen erhält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe-Nordweststadt, vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 15. Mai 2015 in der Fassung vom 30. Mai 2017 und den ergänzenden Ausführungen der Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe-Nordweststadt

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Ehemalige Artilleriekaserne – westlich Kußmaulstraße“, Karlsruhe-Nordweststadt, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 15. Mai 2015 in der Fassung vom 30. Mai 2017, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).